



אמנון יושע מהנדסים יועצים בע"מ Amnon Yosha Consulting Eng Ltd.

נווה אילן בנין ריאלטי קומה 4 ד.ג. הרי יהודה 9085000

טל : 074-7870000 פקס: 972-2-5868768

E-mail: yosha@yosha.co.il Site: http://yosha.co.il



תא/מק/5136 מנחס בגין 66,68,70

מרחב יצחק שדה (חסן ערפה)

מספר תוכנית – 507-1074137

נספח תשתיות מים וביוב



**יזם : חברת יובלים סיטי בוי בע"מ
אקרו אופק בהיר שותפות מוגבלת**

מתכנן : אמנון יושע מהנדסים יועצים בע"מ





- 2 -

מקום התוכנית



התכנית ממוקמת בגוש 7077 חלקות 44,48,49,51 הנמצאת בצומת הדרכים 'מנחם בגין'(ממערב) ו'יצחק שדה'(מצפון) בסמיכות לתחנה של הקו הירוק והקו האדום של הרק"ל, מדרום גובלת התכנית עם חלקה, מזרח גובלת התכנית עם חלקה 45 והשפ"פ המרכזי של מרחב יצחק שדה.
כתובת : דרך בגין - מרחב יצחק שדה (חסן ערפה)

תנאים טופוגרפיים

שטח התוכנית משופע מדרום מערב לצפון מזרח.
רומים – מרום +24.3 מדרום מערב לרום +21.5 בצפון מזרח.

מטרת התוכנית ותחזית אכלוס



מטרת התכנית הינה פיתוח והתחדשות המרחב תוך מיצוי הקרבה לציר מתע"ן והשלמת רצף הבינוי במרחב חסן עראפה, זאת על ידי הפקעה בפועל של הרחבת דרך מנחם בגין לטובת מבנה היציאה של הרק"ל בהצטלבות הקו האדום והקו הירוק, וכן איחוד שלושת החלקות בתחום התכנית למגרש תכנוני אחד ביעוד עירוני מעורב. במגרש זה יוקמו שני מגדלים עד 180 מ' בעירוב שימושים למסחר, תעסוקה, שטחי ציבור מבונים ומגורים לרבות דב"י. העצמת הזכויות לרח"ק 12.8 בהתאם לתכנית המתאר תא/5000. כל זאת בהתאם להנחיות העיצוביות שנקבעו למרחב הציבורי ולחתכי הרחובות בתכנית העיצוב למרחב תעא/3319 התוכנית כוללת :

תעסוקה בשטח של 57756 מ"ר ברוטו

מגורים – 218 יח"ד

התכנית מקצה כ- 4912 מ"ר ברוטו לשטחי ציבור

תאום חיבורים לתשתיות עירוניות :



החיבורים הינם בהתאם לתוכנית תשתיות עירוניות קיימות ומיועדות לשטח הנדון. מצורפת תוכניות חיבורים לתשתיות העירוניות למים וביוב וכן ניקוז בהתאמה לדו"ח הידרולוגי (דרך מאגרי השהיה וחלחול וגלישה בלבד למערכת העירונית).

- 3 -





אמנון יושע מהנדסים יועצים בע"מ Amnon Yosha Consulting Eng Ltd.

נווה אילן בנין ריאלטי קומה 4 ד.ג. הרי יהודה 9085000

טל : 074-7870000 פקס: 972-2-5868768

E-mail: yosha@yosha.co.il Site: http://yosha.co.il



מערכת המים

תחזית צריכת מים

התחזית נעשית בהתאם להנחיות המנהל למשק מים ברשויות המקומיות ובהתאם:

- צריכת המים לנפש לשנה הינה 110 מ"ק (כוללת צרכים כלליים).
- צפיפות – 3.8 נפש / יח"ד.
- צריכת יום שיא הינה לפי מקדם של 0.4%.
- צריכת שעת שיא הינה 10% מהצריכה היומית למגורים.
- צריכת מים לשטחי תעסוקה, מסחר, משרדים – 1.5 מ"ק / מ"ר / שנה.
- צריכת מים ליום שיא (תעסוקה, מסחר, משרדים) – 5 ליטר / מ"ר.
- צריכת מים לשעת שיא (תעסוקה, מסחר, משרדים) – לפי 8 שעות ביום.

בהתאם לכך צריכת המים החזויה:

קטגוריה	כמות	צריכה שנתית (מ"ק)	צריכה יומית שיאית (מ"ק)	צריכת שעת שיא (מק"ש)
תעסוקה	62668 מ"ר	94002	313	39
יחידות דיור	218 יחידות דיור	91124	365	37

הספיקה השעתית השיאית הינה של כ – 76 מק"ש.

הזנת המים לפרויקט

ברחוב בגין קיים קו מים עירוני בקוטר 8". מוצע חיבור מים בקוטר 6" לקו זה כמסומן בתוכנית.

לחצי המים

ללחצים אין השפעה על הפרויקט שכן בכל מקרה למתחם יתוכנן איגום מים לפי התקנות ומשאבות הגברת לחץ. רום פני השטח במתחם הינם בין 21.50-24.50 מטר (אבסולוטי) והצריכה הישירה מקו המים העירוני תתוכנן רק לקומת הקרקע המסחרית ולשטחים המיועדים לציבור בקומות התחתונות וכן לכיבוי אש חיצוני בפיתוח. לאור הנ"ל לחצי מים של כ – 2.5-3 אטמ"י יספקו את הנדרש.

מערכת הביוב

קריטריונים לתכנון

כמויות השפכים מיחידות המחושבות לפי:

- חישוב הכמויות לוקח בחשבון כל מקורות השפכים משימושים ביתיים, ציבוריים, מסחריים ועסקיים כחלק מהספיקה הסגולית.
- תחזית הספיקה מחושבת לפי 80% מספיקת המים.



אמנון יושע מהנדסים יועצים בע"מ Amnon Yosha Consulting Eng Ltd.

נווה אילן בנין ריאלטי קומה 4 ד.ג. הרי יהודה 9085000

טל : 074-7870000 פקס: 972-2-5868768

E-mail: yosha@yosha.co.il Site: http://yosha.co.il



- 4 -

קטגוריה	כמות נפשות	ספיקה (מ"ק ליום)	יומית	ספיקה (מק"ש)	שעתית	שיאית
מגורים	828	292		29		
תעסוקה	3686	184		23		

הספיקה השעתית השיאית הינה 52 מק"ש.

חיבורי ביוב

ישנו קו ביוב ברחוב בגין בקוטר 10"
ישנו קו ביוב ברחוב יצחק שדה בקוטר 12"
מאחר והפרויקט מורכב משני גושים (דרומי וצפוני) מבוקשים שני חיבורים :
לגוש הדרומי לבגין
לגוש הצפוני ליצחק שדה
מצורפת תוכנית המתארת זאת.

מערכת הניקוז

ישנו קו ניקוז ברחוב בגין בקוטר 80 ס"מ
ישנו קו ניקוז ברחוב יצחק שדה בקוטר 100 ס"מ
לניקוז העירוני מבוקשים רק חיבורי גלישת חרום לאחר השהיה וחלחול הנדרשים לפי דו"ח ההידרולוג.
לפי הדו"ח רק הגגות ומרפסות יחוברו למערך השהיה והחלחול בעוד שחלקו המערבי של המתחם הפונה למתחם הפיתוח המרכזי של חסן ערפה יופנה להשהיה וחלחול מרכזיים מתוכננים במתחם הפיתוח.
מאחר והפרויקט מורכב משני גושים (דרומי וצפוני) מבוקשים שני חיבורי גלישת חרום :
לגוש הדרומי לבגין
לגוש הצפוני ליצחק שדה
מצורפת תוכנית המתארת זאת.